

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 1.01.2017 roku do 31.12.2017 roku

A. Władze Spółdzielni

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący: Adrianna Wolińska-Wolak

Członek: Beata Korcz

Członek: Marek Twardowski

Zarząd Spółdzielni i podział zadań członków Zarządu
Prezes: Jerzy Regent: odpowiedzialność za całokształt działalności finansowej, administracyjnej i technicznej Spółdzielni.
Członek: Alina Winiarska, prowadzenie spraw administracyjnych i prawnych.
Członek: Marek Wilczyński, prowadzenie spraw ekonomicznych i administracyjnych.

B. Majątek Spółdzielni

1.Grunty: nr działki 226201_1.0026.1258 o powierzchni 297 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1256 o powierzchni 229 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1257 o powierzchni 496 m² ,
nr działki 226201_1.0026.1255 o powierzchni 848 m²

stanowią współwłasność z członkami Spółdzielni posiadającymi prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego. Wymienione wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KW nr 456.

Powierzchnia zabudowy: 659,23 m² .

Wartość gruntu - stan na koniec 2017 roku: 137.557,05 zł.

2.Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne- wartość na koniec roku 2017:
1.222.797,09 zł.

3.Fundusze Spółdzielni:

a) udziałowy- 5.844,84 zł,

b) wkładów budowlanych – 520.198,97zł.

4.Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 31

- lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności .
- lokal użytkowy o powierzchni :42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak),
 - lokal użytkowy (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne - powierzchnia : 288,50 m² ,
 - lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” - Arkadiusz Kopyczyński , Mariusz Kopyczyński ,
 - lokal użytkowy (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) - najemca PET FOOD 24, sklep zoologiczny o powierzchni 93,28 m² ,
 - powierzchnia: biura, kotłowni oraz pomieszczeń rekreacyjnych w piwnicy:168,58 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS),
 - powierzchnia części wspólnych (komunikacja, klatki schodowe, komórki, schron, strychy): 617,51 m² .
- Powierzchnia użytkowa nieruchomości: 2330,27 m² .
- Powierzchnia całkowita budynku :2947,78 m² .

C. Zatrudnienie

- 3/4 etatu – administrator ,
1/2 etatu - sprzątaczką ,

D. Członkowie

Liczba członków (z głosem decydującym) – 35

E. Najemcy

- 1.ROSSMANN Super Markety Drogerijne Sp. Z o.o.,
- 2.Petfood Sp.z Sp.o. o.
- 3 Sklep Spożywczy”ARKADIUSZ” .

F. Działalność Spółdzielni

1.Administracja

Administrator Spółdzielni - Jacek Zalewski , 3/4 etatu.
Sprzątaczką - Danuta Koralewska, ½ etatu.
Zakres obowiązków pracowników administracji, członków Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do ustaleń roku ubiegłego.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 31
2. Droga konieczna: postępowanie sądowe umorzone z dniem 12.12.2017 roku.

3. Umowy z usługobiorcami-stałe

Umowa o kredyt inwestycyjny z PKO Bank Polski Sp. z O.O.
 Umowa o pogotowie techniczne z PROXIM - Wybrzeże.
 Umowa o konserwację wind: z Zakładem Elektromechaniki Dźwigowej S. Strzedziński.
 Umowa w sprawie kontroli wind z Urzędem Dozoru Technicznego Oddział w Gdańsku.
 Umowa z Urzędem Miejskim w Gdyni – wywóz odpadów.

4. Umowy-porozumienia w sprawie usuwania awarii z firmami:

P.H.U. HRYWIM , Władysław Hrycyk, Lębork- Mosty - prace ogólnobudowlane,
 Instalatorstwo Sanitarно-Gazowe i CO T. FORMELA, 84-312 Cewice - prace dot. Instalacji CO i węzła ciepłego.

5. Umowy i zlecenia

Zlecenia: na poprawę automatyki węzła CO oraz na wykonanie obowiązkowych przeglądów; wykonawca: IS-G T. Formela,
 na kontrolę i analizę dokumentacji finansowej za rok 2017: wykonawca BILANS CONSULTIG Sp. z o. o. .

G. GOSPODARKA

Porównanie danych finansowych koniec/początek lat 2016/2017 :

Saldo rachunku bieżącego: 75.616,82 zł/95.723,82 zł

Zysk finansowy: 84.475,52 zł/130.236,06 zł

1. Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

1. Realizacja zadań modernizacyjnych i remontowych : wydatki planowane i zrealizowane w roku 2017 .

Lp	Temat	Plan , zł	Realizacja, zł
1	Przeglądy (gazowy, techniczny elektryczny)	10.000	10.105,08
2	Zamknięcie i uruchom. CO,	10.000	7.128,0,8

	Usunięcie usterek		
3	Wykonanie adaptacji studni rewizyjnych do zainstalowania zaworów zwrotnych	6.000	12.528
4	Odśnieżanie	20.000	2.966,40
5	Awarie	20.000	41.267,72
RAZEM		66.000	73.995,28

2. Wydatki poniesione na realizacja zadań eksploatacyjnych i administracyjnych

Lp	Zadania	Plan, zł	Realizacja, zł
1	Media: ogrzewanie, PEWIK, UM (Odpady + podatek od nieruchomości) Energia	140.000 65.000 35.000 25.000 15.000	196.362,67 107.517,35 26.736,65 45.468,00 16.640,67
2	Płace w tym Biuro Rachunkowe Adm. sprzątaczk Zarząd i RN	100.000 30.000 40.000 30.000	109.148,81 23.985,00 59.132,08 26.031,73
3	Realizacja zleceń Zlecenia stałe: domofon PROXIM, pogotowie Konserwacja wind Zlecenia okazjonalne: Konser. instalacji CO	20.000 1.000 2.000 10.000 7.000	19.739,05 8.003,19 2.118,46 9.617,40 0,00

4	Koszty ogólne: podatki i opłaty spłata kredytu	130.000 50.000 80.000	121.095,80 66.983,,06 54.112,74
5	Podatek dochodowy	60.000	43.652

RAZEM : 450.000 489.998,33

Łącznie: pkt.y 1 i 2 516.000 563.993,61

Omówienie wyników ekonomicznych w świetle realizacji zadań

1. Koszty realizacji zadań inwestycyjno-remontowych w stosunku do planowanych na rok 2017 przekroczyły planowaną wartość o 7.140, 48 zł.

Z analizy struktury wydatków wynika , że główny ciężar kosztów dotyczy pozycji „awarie”. Pozycja ta została przekroczona o ponad 50 % . Koszt ten jest związany z usuwaniem skutków zalań, jakie miały miejsce w roku 2017. Konkretnie prace dotyczące tego zadania to modernizacja systemu odprowadzenia ścieków – instalacja zaworów (klap) zwrotnych i przebudowa studzienek rewizyjnych.

W ramach prac dotyczących usuwania skutków zalań zlikwidowano również źródło przecieków na sufitach w pomieszczeniach rekreacyjnych w piwnicy. Należy podkreślić, że dopiero w 2017 roku udało się efektywnie zakończyć prace dotyczące problemu przecieków.

2. Wzrost kosztów utrzymania budynku w stosunku do planowanych kosztów wynosi około 10%., przy czym najbardziej wzrosły koszty ogrzewania budynku tj. o około 40% .

II.Wyniki działalności Spółdzielni w 2017 roku

Przychody Spółdzielni : 534.059,23 zł.

w tym czynsze od lokali mieszkalnych: 133.271,48 zł

Koszty Spółdzielni 354.935,38 zł .

Podatek dochodowy 43.652,00 zł.

Spółdzielnia posiada lokatę (20.000), terminową o oprocentowaniu 1-

2% oraz lokatę -Rachunek lokacyjny korzyść w wysokości 84.676,82 zł
- stan na dzień 31.12.7.

Stan konta bankowego S-ni, saldo bieżącego rachunku w dniu 31.12.2017 roku wynosiło 95.723,82 zł.

Stan kasy na dzień 31.12.2017 r.: 2.087,59 zł.

Stan zadłużenia wobec Banku PKOBP z tytułu kredytu na dzień 31.12.2017 wynosi: 143.775,48 zł

III Analiza kosztów utrzymania Spółdzielni

1.Przychody z czynszów od lokali mieszkalnych stanowią 37 % kosztów utrzymania Spółdzielni. Należy podkreślić, że czynsze za lokale mieszkalne nie były zmieniane od początku działalności S-ni NDS.

2.S-nia pokrywa z przychodów najmu lokali użytkowych następujące wydatki:

- związane ze spłatą kredytu
- dotyczące energii elektrycznej
- za ogrzewania cz. wspól.
- za konserwacji wind ,
- za dozór techniczny wind
- za ekspertyzy (budowlane, prawne i opinie techn.-kosztorysy.

3. Stan zadłużeń w opłatach czynszowych

- lokale mieszkalne (powyżej 500 zł) - stan z dnia 31.12.2017
nr lokalu 27- 2.183,92 zł,
nr lokalu 24- 988,17 zł,
nr lokalu 26- 807,27 zł.
nr lokalu 28- 771,56
- najemca: Pet Food sp.z o.o. -38.68269 zł.

H. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2016 roku

1.W roku 2017 głównymi zadaniami S-ni były usuwanie skutków po zalaniach oraz modernizacja systemu odprowadzania ścieków.

Realizacja zadań br. obejmowała : przede wszystkim, prace wynikające z konserwacji bieżącej oraz prace wskazane przez eksperta w opracowaniu “przegląd techniczny budynku” .

2.Stan środków finansowych na dzień 31.12. 2017 r.

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec **2017 roku, wynosiła: 202.488,23 zł**

w tym na koncie:

- "korzyść" – 84.676,82 zł
 - lokacie terminowej - 20.000 zł.
 - w kasie: 2.087,59 zł.
 - Saldo konta bieżącego na rachunku bankowym : 95.723,82 zł
- 3.Zysk finansowy z działalności Spółdzielni w 2017 roku wyniósł:
130.236,06 zł.

Uwaga:

Kwotę w wysokości 130.236,06 zł na należy w całości przenieść na konto funduszu remontowego roku 2018 .

I. Omówienie wniosków i zaleceń Walnego Zgromadzenia Członków

1 Spółdzielnia w dniu 18.02.2017 zorganizowała kolejne (trzecie) spotkanie integracyjne lokatorów naszego budynku. Ze względu na słabą frekwencję (8 osób) Zarząd powinien opracować nową formułę spotkań.

2. Sprawa parkowania „obcych” samochodów przed bramą wjazdową – pozostaje aktualna.

3. Zgłoszono wniosek (p. Marek Wilczyński) , by miejsce parkingowe przed bramą wjazdową „zabezpieczyć” blokadą otwieraną kluczem, w który mają być wyposażeni lokatorzy. Jednakże niebezpieczeństwo dla pieszych jest zbyt wielkie i po konsultacjach z Wydziałem Ruchu UM Gdyni oraz Policją i Strażą Miejską zdecydowano się na wprowadzenie znaku „miejsce dla niepełnosprawnych. Częściowo oznakowanie zostało wprowadzone , lecz wymaga ono stosownego uzupełnienia. Praca w toku.

J. Planowane przychody Spółdzielni w 2018 roku

- 1.Przychody z najmu ze sklepów : 530.00 zł
- 2.Czynsze i fundusz remontowy: 130.000 zł.
- Razem 660.000 zł .

K. Planowane wydatki na działalność Spółdzielni w 2018 roku wynoszą 542000 zł. , patrz załącznik . Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji NDS w 2018 roku.

Rezerwa środków dla działalności Spółdzielni 2018 roku wynosi: 118.000 zł.

Wnioski Zarządu

Zarząd wnioskuje o przyjęcie:

- 1.Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na

rok 2018.

2.Sprawozdania z działalności Spółdzielni za okres od 1.01. do 31.12.2017 roku.

3.Sprawozdania finansowego za okres od 1.01.do 31.12.2017 roku.

Załącznik

Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni
Mieszkaniowej NDS w 2018 r.

Opracował: J. Regent